Image not found or type unknown

Des copropriétaires de l'immeuble peuvent être dispensés de payer certaines charges de copropriété

publié le **22/02/2012**, vu **4199 fois**, Auteur : Mourad Medjnah

Le syndicat de copropriété ne peut pas mettre à la charge de tous les copropriétaires des dépenses de la copropropriété, concernant des travaux d'entretien d'une partie seulement de l'immeuble (ou parties communes spéciales). Si ces charges communes spéciales sont prévues par le réglement de copropriété, elles doivent être réparties seulement entre les copropriétaires dont les lots privatifs sont concernés par ces parties communes spéciales. Ainsi, une clause du réglement de copropriété qui prévoit de dispenser certains copropriétaires de contribuer à ce type de dépenses, est juridiquement valable.

Selon l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires sont tenus de participer :

- *« aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot »* (al. 1),

- et *« aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots »* (al. 2).

On comprend que la loi distingue bien deux catégories de charges de copropriété : les charges des services collectifs et éléments d'équipement commun (al. 1) et les charges d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes (al. 2). Elles ne peuvent être réparties que selon leurs deux critères respectifs, l'utilité pour le lot (al. 1) et la valeur relative des parties privatives (al. 2). Toute confusion entre les deux catégories est en principe est exclue.

Toutefois, la réalité de la gestion des copropriétés sur l'état de répartition des charges est bien plus complexe et peut donner lieu parfois à une confusion entre les deux catégories de charges de copropriété. En effet, il arrive que des règlements de copropriétés prévoient expressément la possibilité de mettre certaines dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement, sans évoquer pourtant l'existence de parties communes spéciales.

Dans un arrêt du 6 mai 2003 (jurisprudence constante toujours en vigueur) la Cour de cassation a toutefois apporté des précisions sur le cas où une clause du règlement de copropriété prévoit une dispense de contribution aux dépenses d'entretien des parties communes d'une partie de l'immeuble (frais de d'entretien, de réparation, de réfection et d'éclairage des escaliers) pour certains copropriétaires situés au rez-de-chaussée de cet immeuble.

La Courd'Appel de Paris avait admis la validité de cette clause au motif que les escaliers peuvent

ne pas bénéficier à tous les lots, qu'il n'est pas discuté que tel est bien le cas en l'espèce pour les lots du rez-de-chaussée et que le règlement de copropriété pouvait, dès lors, valablement stipuler que seuls les copropriétaires des niveaux autres que le rez-de-chaussée devaient contribuer aux charges d'entretien de réparation et de réfection des escaliers et aux frais de leur éclairage.

La Cour de cassation a censuré la décision d'appel qui s'était fondé sur l'article 24 de la loi pour admettre que des charges communes spéciales avaient pu être créées pour les escaliers, sans qu'ils aient été érigés en parties communes spéciales. La cassation est justifiée en droit, dès lors que *« le règlement de copropriété ne mentionnait pas les escaliers au nombre des parties communes spéciales »* (Cass. 3e civ., 6 mai 2003, n° 02-10828).

On remarquera que la solution ainsi dégagée a été confirmée dans un arrêt du 8 novembre 2011 qui a approuvé les juges du fond d'avoir retenu que *« la création dans le règlement de copropriété de parties communes spéciales avait pour corollaire l'instauration de charges spéciales »* (Cass. 3e civ., 8 novembre 2011, n° 10-15.551). La Cour de cassation en a déduit que les dépenses de réfection de l'étanchéité de la terrasse, partie commune spéciale aux copropriétaires dans l'un des « blocs » composant le groupe d'immeubles, *« devaient être réparties entre les propriétaires de ce bloc »*.

L'expertise juridique avant tout!

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés